

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
імені В.Н.КАРАЗІНА

**КАДИКОВА ІРИНА МИКОЛАЇВНА**

УДК 332.72:631.145

**ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ  
В УМОВАХ РИНКОВОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ**

Спеціальність 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки

**АВТОРЕФЕРАТ**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Харків – 2008

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Національному аерокосмічному університеті ім. М.Є.Жуковського „ХАІ” Міністерства освіти і науки України.

**Науковий керівник** — доктор економічних наук, професор  
**ВОРОБІЙОВ Євген Михайлович,**  
Харківський національний університет ім. В.Н.Каразіна  
Міністерства освіти і науки України, завідувач кафедри  
економічної теорії

**Офіційні опоненти:** доктор економічних наук, професор  
**ГРИЦЕНКО Олена Аврамівна,**  
Національна юридична академія України  
ім. Я.Мудрого Міністерства освіти і науки України, м.  
Харків, професор кафедри економічної теорії;

кандидат економічних наук  
**КНІЖЕНКО Валентина Анатоліївна,**  
ТОВ „Строй Бізнес Консалтинг”, м. Харків,  
заступник директора.

Захист відбудеться “21” березня 2008 р. о 14 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.051.01 Харківського національного університету ім. В.Н.Каразіна за адресою: 61002, м. Харків, вул. Мироносицька, 1, ауд. 2-12.

З дисертацією можна ознайомитись у Центральній науковій бібліотеці Харківського національного університету ім. В.Н.Каразіна за адресою: 61077, м. Харків, пл. Свободи, 4.

Автореферат розісланий “15” лютого 2008 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

В.М.Соболев

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми.** Перехід до цивілізованих форм ринкових відносин передбачає реформування суспільства за багатьма напрямками соціально-економічного розвитку держави. Найважливішим з них є вдосконалення системи земельних відносин та її інституційного забезпечення. Зі сформованої на сьогодні в Україні ситуації очевидно, що надії й очікування, пов'язані з попередніми земельними реформами, не виправдалися. Тому реформування архаїчних відносин щодо форм власності на землю стає об'єктивним процесом. Вважаємо, що тільки докорінні зміни земельних відносин можуть забезпечити проведення соціально спрямованої, екологічно орієнтованої й економічно обґрунтованої земельної реформи.

Ринок землі створює різноманітні альтернативні форми земельної власності; забезпечує повноцінне функціонування ринку нерухомості в цілому; розширює фінансово-кредитний простір за рахунок іпотечного кредитування; збільшує матеріально-фінансову базу територіальних утворень; стимулює інвестування іноземного й національного капіталу в землю та в усе створене на ній. Це надзвичайно важливі аспекти формування ринково-орієнтованої економіки. Тому необхідно розробити новий комплексний підхід до дослідження ринку землі, формування його структури, умов і методів стабілізації процесів, що відбуваються в сфері земельних відносин.

Теоретичною й методологічною основою дослідження є наукові розробки зарубіжних і вітчизняних економістів різних шкіл і течій. Цілий ряд положень теорії земельних відносин знайшли своє висвітлення в працях Р.Барра, М.Блауга, К.Маркса, А.Маршала, Дж.Мілля, Н.Ордуей, Д.Рікардо, А.Сміта, Дж.Фридмана, Г.Харрисона та інших. Серед вітчизняних учених різними аспектами даної проблеми займаються В.Амбросов, Ю.Білик, П.Гайдуцький, В.Галушко, О.Гриценко, О.Гуторов, А.Даниленко, Д.Добряк, О.Драпіковський, О.Зайцев, І.Іванова, С.Кручок, В.Кулініч, В.Месель-Веселяк, Л.Новаковський, М.Могилова, О.Песцова, І.Пучковська, П.Саблук, А.Тихонов, А.Третяк, М.Федоров, О.Яременко та інші. Активно досліджують цю проблему й російські вчені В.Беленький, І.Буздалов, Р.Гумеров, Е.Крилатих, В.Куликов, П.Лойко, В.Милосердов, А.Молчанов, В.Назаренко, М.Савіна, О.Петриков, А.Хахалін, Б.Черняков, Н.Шагайда, І.Шаляпіна та інші. Відзначаючи внесок цих та інших учених у розвиток системи земельних відносин, необхідно зауважити, що в сучасних умовах ці відносини настільки динамічні й суперечливі, що потребують подальшого дослідження. Адже навіть за наявності ґрунтовних досліджень сучасних вітчизняних і зарубіжних учених у проблемі формування ринку землі залишається чимало нерозкритих аспектів. Це пояснюється й тим, що, незважаючи на ґрунтовність напрацювань, немає й не може бути завершеної теорії власності. По-перше, трактування її сутності залежить від мінливого стану суспільних відносин, крізь призму яких розглядається поняття

“власність”, а по-друге, розвиток цих відносин як невід’ємна складова розвитку суспільства в загальносвітовому вимірі не дозволяє поставити крапку у викладі цієї теорії. Це ж стосується й теорії земельної власності.

Земельна реформа в Україні залишається однією з найдискусійніших теоретичних і практичних проблем. Проте всі погоджуються із твердженням, що формування земельного ринку істотно вплине на економіку держави, перш за все на функціонування агропромислового комплексу. А це, у свою чергу, зумовлює необхідність наукової розробки питань державного регулювання ринку землі, оподаткування, інвестування, іпотечного кредитування, моніторингу ринкових процесів, запобігання появі та функціонуванню тіньового ринку землі та ін. Важливість багатьох невирішених питань формування, розвитку й регулювання ринку землі та його структури, їхня недостатня наукова розробка обумовили вибір теми дисертаційної роботи, її мету й логіку дослідження.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертант був відповідальним виконавцем госпдоговірних тем НДР у Національному аерокосмічному університеті ім. М.Є.Жуковського “ХАІ” “Концептуальні основи моніторингу вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення в умовах ринкової економіки” (№ держ. реєстр. 0106U000833), “Розробка теоретичних основ державного регулювання ціноутворення на ринку земель” (№ держ. реєстр. 0106U012294), виконаних на замовлення Державного комітету України по земельних ресурсах, а також співвиконавцем теми НДР, що розроблялась Державним підприємством “Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою” (м. Київ) “Проведення моніторингу вартості проданих земельних ділянок” (№ держ. реєстр. 0106U010511). Крім того, при розробці держбюджетної теми НДР “Трансформаційна економіка: загальні тенденції й особливості їх прояву в Україні” (№ держ. реєстр. 0199U004425), здійсненої кафедрою економічної теорії Харківського національного університету ім. В.Н.Каразіна, дисертантом розроблено моделі процесу вибору поведінки суб'єктом ринку землі в умовах трансформаційної економіки.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження є розкриття особливостей становлення та розвитку ринку землі в умовах ринкової трансформації економіки держави. Реалізацію цієї мети здійснено через розв'язання цілого ряду завдань, основними серед яких є:

- виявити теоретико-методологічні основи дослідження ринку землі;
- визначити структуру ринку землі та систематизувати різновиди земельних субринків;
- провести історико-логічний аналіз розвитку ринкових земельних відносин;
- виділити закономірності у поведінці суб'єктів ринку землі;
- розкрити особливості земельних відносин у трансформаційній економіці;
- виявити основні тенденції функціонування ринку землі в Україні;
- розробити механізм проведення аналізу процесів у ціноутворенні на загально-національному ринку землі державної власності;

– запропонувати практичні рекомендації з регулювання ціноутворення на первинному ринку землі України.

*Об'єктом дослідження* є об'єктивні закономірності формування ринку землі в умовах трансформаційної економіки.

*Предметом дослідження* є процес формування і функціонування первинного ринку землі у транзитивному суспільстві.

*Методи дослідження.* Теоретичну та методологічну основу дослідження складають діалектичний метод пізнання, системний підхід до вивчення економічних явищ і процесів, фундаментальні положення економічної теорії, наукові концепції та теоретичні розробки вітчизняних і зарубіжних учених з проблем земельних відносин, формування та функціонування ринку землі.

Для реалізації мети та вирішення завдань дослідження застосовані такі методи: монографічний (при опрацюванні наукових публікацій з питань земельних відносин, ринку землі); історичний і порівняння (при вивченні досвіду іноземних країн з вирішення проблем реформування і економічного регулювання відносин земельної власності та при аналізі етапів земельної реформи в Україні); системно-функціональний (узагальнено теоретико-методологічні аспекти дослідження земельних відносин); теоретико-множинного аналізу (при теоретичному дослідженні суб'єкта та об'єкта ринку землі); економіко-статистичного аналізу, у тому числі групування, дисперсійного аналізу, динамічних порівнянь (при розробці механізму проведення моніторингу вартості земельних ділянок), табличний, графічний (для розрахунку параметрів описової статистики, аналізу вартості земельних ділянок і при візуалізації отриманих результатів). Обробку даних здійснено із широким використанням сучасних комп'ютерних технологій.

**Наукова новизна** результатів дисертаційного дослідження, отриманих особисто автором, полягає у наступному:

*вперше:*

- розроблено теоретичні моделі поведінки суб'єктів ринку землі, побудовані на узгодженні фізично можливих, юридично дозволених, економічно вигідних і морально припустимих способів використання земельних ділянок, з виділенням найбільш імовірних варіантів поведінки у стабільній економіці та у трансформаційній, відмінність яких полягає в активності тіньового ринку землі;
- запропоновано в основу моніторингу вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення покласти таблично-графічну репрезентацію цін продажу ділянок із диференціацією за функціональним використанням земель, чисельністю населення адміністративно-територіального утворення та площею проданих земельних ділянок;

*удосконалено:*

- поняття ринку землі та розкрита його сутність як складної, суперечливої і багатомірної економічної системи, що відображає прямі й зворотні зв'язки суб'єктів господарської

діяльності щодо руху (оренди, застави, купівлі-продажу, обміну, дарування й спадкування) земельних ділянок і прав на них і реалізує економічні інтереси суб'єктів ринку землі;

- класифікацію структурних елементів ринку землі шляхом доповнення існуючих критеріїв систематизації земельних субринків новим критерієм – економіко-територіальною ознакою (поєднує типи адміністративно-територіальних утворень і природно-територіальні зони, до яких відносяться землі);

- систематизацію рентоутворюючих факторів міських земель шляхом виділення природних (інженерно-геологічні, природно-кліматичні, екологічні) і витратних (ступінь забудови земельної ділянки, архітектурно-історична обстановка, наявність інженерних мереж, наявність під'їзних шляхів) факторів утворення їх диференціальної ренти I та II;

*дістали подальшого розвитку:*

- класифікація різновидів земельної ренти шляхом виділення екологічної (плата власникові землі за право користування кращими екологічними умовами) та регіональної (реалізація природно-географічних і соціально-економічних переваг певного регіону) рент;

- структуризація тіньового ринку землі, де виділено чотири сегменти (легальний “світлий”, напівлегальний “темний”, неофіційний “сірий”, підпільний “чорний”) та формально легітимну модель ухиляння суб'єктів ринку від сплати податків на “темному” сегменті;

- система заходів державного регулювання ціноутворення на первинному ринку землі в умовах трансформаційної економіки: рекомендовано встановлювати нижню межу цін на земельні ділянки як інструмент запобігання негативним тенденціям у ціноутворенні; розроблено алгоритм визначення нижньої межі цін для різних груп земельних ділянок на основі графоаналітичного методу та розрахунку модальних і медіанних значень цін.

**Практичне значення отриманих результатів** обумовлено їхньою науковою новизною, розробленими, обґрунтованими і частково впровадженими теоретичними висновками та практичними результатами й рекомендаціями, спрямованими на вдосконалювання процесу формування ринкових земельних відносин. Це використано у діяльності Державного комітету України по земельних ресурсах при проведенні національного моніторингу вартості земельних ділянок державної власності на ринку земель України, що підтверджено актом №14-22-11/6102 від 22.07.2005 р.; у діяльності Державного підприємства “Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою”, що підтверджено довідкою №55.1-409 від 26.10.2006 р.; методологія і деякі основні положення даної роботи використовуються автором та іншими викладачами у навчальному процесі Національного аерокосмічного університету ім. М.Є.Жуковського “ХАІ” при викладанні дисциплін “Моделі й методи прийняття рішень”, “Інвестиційний менеджмент”, “Стратегічний менеджмент”, що підтверджено довідкою від 30.08.2006 р. До того ж окремі положення дисертаційної роботи можуть бути використані у вищих навчальних закладах при викладанні певних тем курсів “Основи економічної теорії”, “Державне регулювання економіки”, “Економіка природокористування”.

**Особистий внесок здобувача.** У співавторських наукових працях (номери за списком в авторефераті) здобувачеві особисто належать такі результати: дослідження історико-економічних аспектів земельних і аграрних реформ у різних суспільно-економічних формаціях [1], підходи до визначення ефективності інформаційних технологій у сфері управління землекористуванням [6], розробка механізму аналізу впливу методів продажу на рівень ціноутворення на ринку землі та проведення відповідних розрахунків [7].

**Апробації результатів дисертації.** Основні положення й отримані результати дисертаційної роботи доповідалися автором на сімох міжнародних науково-практичних конференціях: “Інтегровані комп’ютерні технології “ІКТМ-2001” (м. Харків, 2001 р.), “Наука і молодь “ПОЛІТ-2002” (м. Київ, 2002 р.), “Сучасні технології в менеджменті” (м. Алушта, 2003 р.), “Сучасні інформаційні технології в економіці й управлінні підприємствами, програмами й проектами” (м. Алушта, 2004 р., 2005 р., 2006 р., 2007 р.).

**Публікації.** За результатами дисертаційного дослідження опубліковано 15 наукових праць загальним обсягом 3,8 авт. арк., у тому числі 8 статей у фахових виданнях, 7 тез доповідей на конференціях.

**Структура та обсяг роботи.** Дисертаційна робота складається зі вступу, двох розділів, висновків, шістьох додатків із 12 таблицями та 5 рисунками, списку використаних джерел із 241 найменування. Загальний обсяг дисертації становить 229 сторінок, основний зміст викладено на 161 сторінках. У роботі наведено 13 таблиць на 12 сторінках, 24 рисунки на 9 сторінках. Список використаних джерел міститься на 24 сторінках, додатки – на 24 сторінках.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ**

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, його мету та завдання, визначено об’єкт, предмет і методи дослідження, викладено наукову новизну отриманих результатів, показано їх практичне значення, апробацію і відображення в опублікованих наукових працях.

У **першому розділі** “Теоретико-методологічні основи дослідження ринку землі” висвітлено специфічні особливості земельних відносин як форми суспільних відносин щодо володіння, користування й розпорядження землею. Особливу увагу приділено порівняльному аналізу та узагальненню світового досвіду з питань розвитку земельних відносин у різних економічних системах, а також трансформації земельних відносин у різних суспільно-економічних формаціях.

Дослідження земельної ренти та рентоутворюючих факторів дозволило виявити декілька нових елементів. Зокрема, фактори, що впливають на ренту міських земель можна розділити на природні й витратні – створені людською працею, виділяючи у такий спосіб диференціальну ренту першого й другого видів. До першої групи відносять інженерно-геологічні (уклон поверхні, несуча здатність ґрунту, глибина залягання ґрунтових вод, сейсмічність та ін.), природно-кліматичні (розташування над рівнем моря, кількість сприятливих днів у році, характер озеленення територій, водозабезпеченість, ландшафтні

рельєфи та ін.), екологічні (стан атмосфери, водного басейну, ґрунту та ін.) умови. До витратних факторів відносять умови проживання й господарювання, які створюються та змінюються людиною, серед них ступінь забудови земельної ділянки й архітектурно-історична обстановка; наявність інженерних мереж (електро-, газо-, водо-, теплопостачання, телефонізація); наявність під'їзних шляхів (із твердим покриттям, залізничні колії, водні та ін.).

Особливе місце займає екологічна рента. Екологічним умовам життєдіяльності властива диференціація, часто дуже істотна. Якість природного середовища, рівень забруднення середовища перебування, його благоустрій є природною передумовою екологічної ренти, що фіксується у більшій орендній платі за землю, розташовану в кращих екологічних умовах. Вона має багато спільного із сільськогосподарською рентою. Утворення диференціальної екологічної ренти першого виду обумовлене відмінностями в якості середовища перебування, що склалися внаслідок природно-кліматичних факторів і географічного розташування. Диференціальна екологічна рента другого виду пов'язана з послідовним вкладанням коштів у природоохоронні заходи, відновлення, благоустрій і озеленення території, створення рекреаційних зон і т.д. для того, щоб підвищити рівень якості середовища перебування. Таким чином, екологічна рента є плата власникові землі за право користування кращими екологічними умовами.

Земля безпосередньо пов'язана і з утворенням регіональної ренти, будучи загальним просторовим базисом і засобом виробництва в сільському господарстві. Регіональна рента виникає як реалізація переваг даного регіону, викликаних природно-географічними й соціально-економічними умовами (родючість ґрунту і клімат, екологічна обстановка, сировина, енергоносії, комунікації, розвиненість промисловості, ринкових відносин та ін.).

Теоретично земельна ділянка може мати цілий комплекс рентоутворюючих факторів. На практиці ж конкретна земельна ділянка, як правило, має не повний комплекс таких факторів, а тільки деяке їхнє сполучення. Можна виділити різні групи земель залежно від наявності того або іншого набору ознак з комплексу рентоутворюючих факторів. Це дозволяє говорити про існування земельних субринків.

Дисертант вважає, що поряд з наявними доцільною буде й схема виділення субринків, основана на економіко-територіальній ознаці. Тут мають місце декілька самостійних моментів. Часто для укрупнення масштабності проведення економічного аналізу необхідно об'єднати адміністративні одиниці країни у декілька груп. При цьому обов'язково треба враховувати економіко-географічне становище (у тому числі стадію розвитку та активність регіональних земельних ринків) та природні фактори регіонів. Наприклад, для земель України необхідність враховувати останній фактор зумовлено тим, що, по-перше, на території України є декілька основних фізіографічних зон: змішані ліси (Українське Полісся), лісостеп і степ, а також Українські Карпати та Кримські гори. По-друге, Україна розташована у різних кліматичних зонах: переважна більшість території лежить в помірній кліматичній зоні, а



Південний берег Криму відноситься до субсередземноморської зони та виявляє деякі субтропічні кліматичні риси. По-третє, ґрунти в Україні різноманітні – вченими на даний момент виявлено 650 типів і різновидів ґрунтів.

На будь-якому рівні узагальнення регіонів за економіко-природним критерієм можна говорити про наявність субринків, виділених відповідно до статусу й народногосподарських функцій адміністративно-територіальних утворень, де розташовані земельні ділянки. Так, характерні риси мають ринки міських, селищних, сільських та розташованих за межами населених пунктів земель. Перший також можна розділити на два субринки залежно від того, яке значення має місто: обласне або районне. Чисельність населення населеного пункту, до якого територіально відносяться землі, також впливає на процеси їхнього ринкового обігу. Залежно від конкретних цілей аналізу пропонують різні системи поділу земельних ділянок на групи за цією ознакою.

Розкрито особливості землі як специфічного товару. Зокрема, досліджено принцип багатоваріантності використання земельних ділянок за допомогою теорії множин. За методом Ейлера відображено такі обмеження на застосування земельної ділянки, як фізична здійснимість, юридичний дозвіл і економічна вигідність.

При цьому прийнято такі позначення:  $\Phi$  – множина фізично можливих варіантів функціонального використання земельної ділянки;  $Ю$  – множина юридично дозволених варіантів;  $E$  – множина економічно вигідних (за суб'єктивними оцінками індивідуума, що приймає рішення) варіантів;  $U$  – (універсум) – множина всіх можливих варіантів. Взаємоузгодження зазначених кругів Ейлера утворює шість областей функціонального використання земельної ділянки. Це дозволяє дослідити їх взаємозв'язок з поведінкою індивідуума на ринку землі. Оскільки, крім економічних, земля задовольняє й нематеріальні потреби, такі як висока репутація, престиж володіння тощо, це обумовлює формування символічної цінності землі. Ця властивість землі спричиняє наявність обмежень морального, етичного, психологічного й подібного плану на вибір суб'єктом ринку своєї поведінки. Представимо всю їхню сукупність множиною  $M$  (рис. 1).

Таким чином, утворено 10 областей. Інтереси суб'єктів, що діють у неформальному секторі економіки, представлені областю  $\Phi \cap \overline{Ю} \cap E \cap M$  (4"), а інтереси суб'єктів формального сектора – областю  $\Phi \cap Ю \cap E \cap M$  (6") (див. рис. 1).

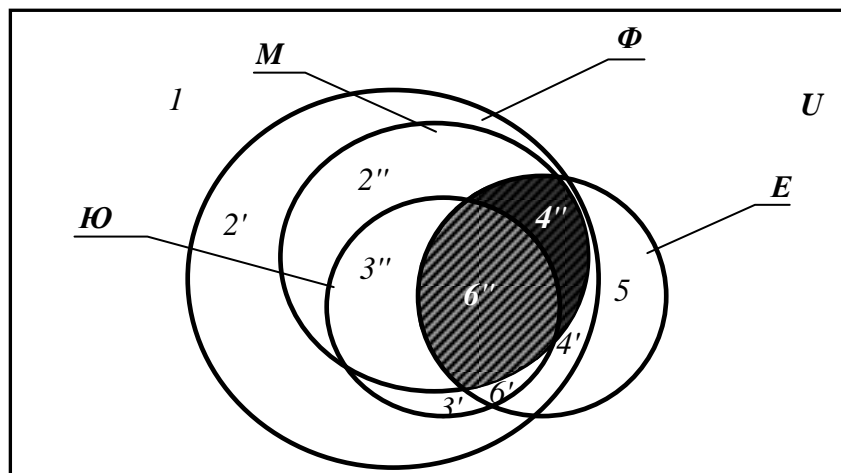


Рис. 1 Сукупність найбільш імовірних варіантів поведінки суб'єкта ринку землі

Як результат, штрихуванням виділено сукупність найбільш імовірних варіантів поведінки суб'єкта ринку землі. Безумовно, суб'єкт може вибрати й варіант поведінки, що не належить до виділеної області. Наприклад, це можна пояснити тим, що людина приймає рішення в умовах ринкової невизначеності, коли недоступна абсолютно повна і достовірна інформація, його оцінка носить суб'єктивний характер.

Всебічне вивчення властивостей об'єкта ринкових земельних відносин, виділення й узагальнення можливих варіантів його функціонального використання, а отже, і різних варіантів поведінки суб'єкта за наявності певних обмежень, а також дослідження зазначених принципів багатоваріантності за допомогою теорії множин дозволило розробити загальну теоретичну модель поетапного прийняття рішень суб'єктом ринкових відносин при виборі варіантів своєї поведінки на ринку землі. Виділено три підходи до прийняття рішень (ПР):

- 1 - фізична здійсненність - юридичний дозвіл - економічна вигідність - ПР;
- 2 - фізична здійсненність - економічна вигідність - юридичний дозвіл - ПР;
- 3 - економічна вигідність - фізична здійсненність - юридичний дозвіл - ПР.

В умовах ринкової трансформації більш імовірні схеми 2 і 3, а у стабільній економіці – схема 1. Головна відмінність цих схем прийняття рішень у тому, що перша не враховує наявності тіньового сектора економіки, що не повністю відображає реальну ситуацію при ринковій трансформації економіки. Дійсно, припускаючи, що суб'єкт приймає рішення на кожному етапі, то, діючи за схемою 1 та одержуючи негативний результат на етапі визначення легальності операції, він припиняє розгляд даного варіанта своєї поведінки і відмовляється від нього. І в цьому випадку він навіть не переходить до визначення можливого економічного ефекту. Тобто автоматично вилучається область (4'+4'') зі сфери інтересів індивідуума (див. рис. 1). Це справедливо в умовах стабільного стану економіки, коли якщо й здійснюються

нелегальні операції (область 4' + 4''), то їхня питома вага настільки мала, що ними можна знехтувати. У цих умовах індивідів розглядають як гравців, що підкоряються встановленим правилам. Це справедливо в правовому суспільстві, але аж ніяк не в трансформаційній економіці.

У сфері земельних відносин можливі всі чотири класичні сегменти тіньової економіки: легальний “світлий” (legal economy), що використовує недосконалість чинного законодавства; напівлегальний “темний” (dark economy), в якому суб'єкти узаконеної діяльності ухиляються від сплати податків; неофіційний “сірий” (gray economy), до якого входять незареєстровані форми підприємництва; підпільний “чорний” (black economy), пов'язаний із прямими порушеннями чинного законодавства.

У **другому розділі** “Особливості становлення й розвитку ринку землі в умовах ринкової трансформації” виявлено основні тенденції у функціонуванні первинного ринку землі в трансформаційній економіці. Недавно Україна одержала статус країни з ринковою економікою. Однак існує досить багато сфер економічного життя країни, де ще повною мірою діють економічні закони транзитивного суспільства. Це пояснюється в першу чергу тим, що в українському соціумі в цей час не домінує економічна свідомість, вона ще не сформувалася в масах на досить високому рівні. До таких сфер економіки України, де усе ще переважають закономірності трансформаційного періоду, відноситься й ринок землі.

Розкрито особливості становлення й розвитку ринку земельного капіталу в умовах трансформаційного стану економіки. У результаті аналізу цих процесів в Україні зроблено певні висновки: зростання української економіки потребує значних інвестиційних потоків, а вони можливі лише у випадку розвитку ринку середньо- і довгострокового капіталу, зокрема за рахунок іпотеки; в Україні поки ще не створені необхідні передумови іпотеки, особливо це стосується правових та інституціональних передумов. З їх появою будуть створюватися іпотечні установи. На першому етапі становлення іпотеки їхню функцію могли б виконувати універсальні комерційні банки й інші фінансово-кредитні установи, які б відповідали визначеним законом вимогам; держава має брати активну участь у створенні необхідних передумов для розвитку іпотечних відносин і становлення системи спеціалізованих іпотечних установ; іпотека землі може досягти в Україні значного розвитку й відігравати важливу роль у функціонуванні ринку середньо- й довгострокового капіталу.

У функціонуванні земельного ринку України сформувалася тенденція до зменшення зваженої ціни купівлі-продажу зі збільшенням площі земельної ділянки, про що свідчить проведений аналіз цін продажу земельних ділянок державної власності в Україні у 2003-2005 рр. Найбільш явний прояв означена тенденція має для земель комерційного використання.

Наявність зворотної залежності між ціною 1 м<sup>2</sup> землі та площею земельної ділянки можна пояснити вченням про закон спадної продуктивності праці й капіталу, з якого нам відомо, що кожне наступне збільшення площі земельної ділянки буде приносити усе менше й менше

прибутків. Так, оскільки кожне додавання одиниці площі здатне принести покупцеві все менше додавання прибутку, то вартість кожної такої одиниці площі земельної ділянки буде знижуватись. Це й призведе до зниження середньозваженої ціни купівлі-продажу земельної ділянки.

Та незважаючи на економічну закономірність цієї виявленої тенденції у ціноутворенні на первинному ринку земель несільськогосподарського призначення, ми розцінюємо її як негативну, бо вважаємо, що на первинному ринку землі держава, поступаючись своїм монопольним правом власності, в змозі забезпечити встановлення цін продажу без урахування площ земельних ділянок. Сьогодні ж ситуація може бути детермінована як зацікавленість держави продати у короткостроковій перспективі якомога більше земель, що належать їй на правах власності. Це у той час, коли кошти від продажу земель державної власності є джерелом наповнення місцевих та державного бюджетів.

Послабити прояв означеної тенденції можна через розвиток конкурентного середовища серед покупців. Офіційна позиція держави зорієнтована на впровадження конкурентних принципів продажу земельних ділянок як ефективного інструменту встановлення цін на рівні ринкових. Отже, нас цікавить, як впливають методи продажу на рівень ціноутворення на ринку землі. Інструментом аналізу, що дозволив дослідити це за даними діючого в Україні первинного ринку земель несільськогосподарського призначення, слугувала розроблена табл. 1.

Таблиця 1

**Систематизація інформації про продаж земельних ділянок за ціною, що за рахунок конкурентних методів продажу перевищує встановлену оцінювачем вартість, за період часу  $D$**

Група за чисельністю населення, $ч$		$ч=1$			...	$ч=5$			Всього
Група за функцією використання, $f$		$f=1$	$f=2$	$f=3$	...	$f=$	$f=$	$f=$	
Група за площею земельних ділянок, $s$	$s=1$	$K_{usf}$	$K_{111}$	$K_{112}$	$K_{113}$	..	...	...	$K_1$
		$\tilde{K}_{usf}$	$\tilde{K}_{111}$	$\tilde{K}_{112}$	$\tilde{K}_{113}$	..	...	...	$\tilde{K}_1$
		$\tilde{C}^{be} K_{usf}$	$\tilde{C}^{be} K_{111}$	$\tilde{C}^{be} K_{112}$	$\tilde{C}^{be} K_{113}$	..	...	...	$\tilde{C}^{be} K_1$
	...	...	...	...	...	..	...	...	...
Всього									

До структури таблиці включено такі показники:

$1 K_{usf}$  - кількість земельних ділянок, проданих у групі  $usf$ ;

$\tilde{K}_{usf}$  - з них продано на аукціонах;

$\tilde{K}_{usf}^{сбе}$

- з них продано за ціною, що перевищує встановлену оцінювачем з експертної грошової оцінки вартість;

$$c_i = \begin{cases} 1, \text{ якщо } 0 \leq C_i \leq 10; \\ 2, \text{ якщо } 10 < C_i \leq 50; \\ 3, \text{ якщо } 50 < C_i \leq 200; \\ 4, \text{ якщо } 200 < C_i \leq 1000; \\ 5, \text{ якщо } C_i > 1000. \end{cases}$$

$$f_i = \begin{cases} 1, \text{ якщо } F_i = \text{"комерційне використання"}; \\ 2, \text{ якщо } F_i = \text{"громадське використання"}; \\ 3, \text{ якщо } F_i = \text{"використання під об'єктами промисловості,} \\ \text{транспорту, зв'язку, оборони та іншого"} \end{cases}$$

$$s_i = \begin{cases} 1, \text{ якщо } 0 < S_i \leq 100; \\ 2, \text{ якщо } 100 < S_i \leq 300; \\ 3, \text{ якщо } 300 < S_i \leq 500; \\ 4, \text{ якщо } 500 < S_i \leq 1000; \\ 5, \text{ якщо } 1000 < S_i \leq 2000; \\ 6, \text{ якщо } 2000 < S_i \leq 5000; \\ 7, \text{ якщо } 5000 < S_i \leq 10000; \\ 8, \text{ якщо } S_i > 10000. \end{cases}$$

Як доповнення до табл. 1 необхідно кількісно оцінити вплив конкурентних методів проведення земельних торгів на рівень цін продажу земельних ділянок. З цією метою та щоб забезпечити можливість проведення порівняльної оцінки, розраховуємо такі параметри, як мінімальний  $\left(\Delta_f^{\min}\right)$  та максимальний  $\left(\Delta_f^{\max}\right)$  прирости ціни продажу земельної ділянки під час проведення торгів по кожній з груп земельної ділянки за функцією використання  $f$ .

Проведення аналізу за запропонованою схемою дозволяє отримувати інформацію про ступінь і характер впливу проведення торгів, оснований на конкурентних засадах, на встановлення ринкової ціни земельних ділянок. Це необхідно для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами на державному та регіональному рівнях.

Моніторинг ціноутворення необхідно проводити у різних розрізах. Тому запропоновано систематизувати вихідні дані ще за декількома формами (зокрема, за табл. 2), що надасть інформаційну базу для аналізу.

**Систематизація інформації про продаж земельних ділянок відповідно до типу населеного пункту проданої земельної ділянки за період часу  $\mathcal{D}$**

$b$	$T_b$	$K_b$	$S_b$	$S_b^{\max}$	$S_b^{\min}$	$C_b$	$\mathcal{U}_b^{\max}$	$\mathcal{U}_b^{\min}$	$M_b^{\mathcal{U}}$	$M_b^N$
1	$T_1$	$K_1$	$S_1$	$S_1^{\max}$	$S_1^{\min}$	$C_1$	$\mathcal{U}_1^{\max}$	$\mathcal{U}_1^{\min}$	$M_1^{\mathcal{U}}$	$M_1^N$
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Всього		$K$								

$b_i$  - група, до якої відноситься  $i$ -та продана земельна ділянка за типом адміністративно-територіального утворення  $T_i$ :

$$b_i = \begin{cases} 1, \text{ якщо } T_i = \text{"місто обласного значення"}; \\ 2, \text{ якщо } T_i = \text{"місто районного значення"}; \\ 3, \text{ якщо } T_i = \text{"селище"}; \\ 4, \text{ якщо } T_i = \text{"село"}; \\ 5, \text{ якщо } T_i = \text{"район (за межами населеного пункту)"} \end{cases}$$

$K_b$  - кількість земельних ділянок, проданих серед групи  $b$ ;

$S_b, S_b^{\max}, S_b^{\min}$  - загальна, максимальна та мінімальна площі проданих земельних ділянок;

$C_b$  - сума фактичних цін продажу земельних ділянок серед групи  $b$ ;

$\mathcal{U}_b^{\max}, \mathcal{U}_b^{\min}$  - максимальна та мінімальна ціни за 1 м<sup>2</sup> площі проданих земельних ділянок;

$M_b^{\mathcal{U}}, M_b^N$  - мода та частота встановлення ціни за 1 м<sup>2</sup> площі земельної ділянки.

Розрахунок наведених вище показників ще й у розрізі груп земельних ділянок за чисельністю населення населеного пункту, за площею та функцією використання земельної ділянки (див. табл. 1), надасть більш деталізовану інформацію для аналізу.

Як було показано у розд. 1 дисертації, досвід іноземних країн свідчить про те, що в економічно розвинутих країнах посилюється вплив держави на ринок землі. Оскільки нами виявлено негативні тенденції у ціноутворенні, запропоновано посилити регулюючу роль держави через встановлення рекомендованої нижньої межі цін продажу для земель державної власності. У дисертації розроблено механізм визначення та виконано розрахунки нижньої межі цін, нижче якої ціноутворення є небажаним, диференційованої за регіонами та групами земельних ділянок відповідно до функціонального використання земель і розмірів населених пунктів.

У **висновках** підведені основні підсумки дослідження та сформульовані основні його результати.

## ВИСНОВКИ

На основі здійсненого комплексного політико-економічного аналізу становлення, розвитку і економічного регулювання ринкових земельних відносин було вирішено актуальне наукове завдання виявлення головних чинників і тенденцій формування ринку землі в умовах ринкової трансформації та зроблено такі висновки:

1. Ринок землі – складна, суперечлива, багатобічна й багатомірна економічна система, що виражає прямі й зворотні зв'язки суб'єктів господарської діяльності щодо руху (оренди, застави, купівлі-продажу, обміну, дарування й спадкування) земельних ділянок і прав на них і реалізує економічні інтереси суб'єктів ринку землі. Земельні відносини є комплексом економічних, екологічних, географічних, соціальних і морально-етичних відносин. Це виділяє землю серед всіх інших об'єктів матеріального світу й потребує особливого підходу до регулювання її ринкового обігу.

2. Основною властивістю землі є її рентоутворююча спроможність. Вивчення різних підходів до теорії земельної ренти дозволяє виявити типи та різновиди ренти, що мають неоднакове значення в різноманітних земельних відносинах. Це зумовлено різницею у наборі рентоутворюючих факторів.

3. Структуризація ринку землі може бути здійснена за вісьмома критеріями, що конкретизує його місце, роль, функціональне призначення в цілісній системі ринкової економіки, дозволяє визначити рушійні сили його формування й розвитку, виявити об'єкти прикладання цих сил, прогнозувати варіанти реагування ринкового механізму на можливі зміни зовнішніх факторів соціально-економічного характеру. Важливу роль відіграє економіко-територіальна ознака у формуванні земельних субринків згідно типів адміністративно-територіальних утворень та природно-територіальних зон.

4. Реформування земельних відносин у напрямку створення ринку землі у країнах ринкової трансформації здійснюється з неоднаковою інтенсивністю. В одних країнах цей процес відбувається повільно, суперечливо, непослідовно, в інших – рішуче, швидко, кардинально. Досліджуючи практику проведення земельних реформ у трансформаційних економіках світу, виділено кілька їх моделей. Щодо українських реалій, автор, ґрунтуючись на аналізі світового досвіду, вважає за необхідне деякою мірою підсилити вплив держави на ринок землі з метою запобігання розвитку негативних процесів у сфері ринкового обігу земель.

5. Всебічне вивчення властивостей об'єкта ринкових земельних відносин, виділення й узагальнення можливих варіантів його функціонального використання, а отже, і різних варіантів поведінки суб'єкта за наявності певних обмежень, а також дослідження зазначених принципів багатоваріантності за допомогою теорії множин дозволило розробити загальну теоретичну модель поетапного прийняття рішень суб'єктом ринкових відносин при виборі варіантів своєї поведінки. Виділено найбільш імовірні варіанти для умов стабільної економіки

й для умов ринкової трансформації, головна відмінність яких полягає у активності тіньового ринку землі.

6. У сфері земельних відносин мають місце всі чотири класичні сегменти тіньової економіки (legal, dark, gray, black). Тому особливу увагу приділено теоретичному дослідженню поведінки суб'єктів тіньового ринку землі, що, зокрема, дозволило побудувати функції корисності ухиляння від сплати податків.

7. Одним з найважливіших завдань сучасної земельної реформи в Україні є організація повноцінного ринку землі. Без нього неможливо вважати цілісним і логічно завершеним процес реформування земельних відносин і ринкової економіки в цілому. Організація ринку землі включає створення інфраструктури ринку землі, консалтингових та ріелтерських підприємств, механізмів забезпечення прозорості на ринку землі, забезпечення функціонування системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмеження, державне регулювання діяльності фізичних і юридичних осіб у сфері оцінки земель і землепорядкування.

8. Необхідною умовою формування українського земельного ринку є трансформація суспільної думки, психології людей щодо приватної власності на землю. При цьому велике значення має якість забезпечення інформацією широких мас населення, особливо тих його верств, відповідна реакція яких впливає на хід реформи. Без інформаційної складової ринкова інфраструктура не може існувати. Основною складовою інформаційного забезпечення ринку землі є інформування громадськості через засоби масової інформації. Іншою важливою складовою є використання інформаційних технологій в управлінні земельними ресурсами, особливо при моніторингу економічних процесів. Від ефективності в цій сфері залежить швидкість реагування менеджменту на зміни картини земельного ринку.

9. Стабільний розвиток економіки України потребує значних інвестиційних потоків, а вони можливі лише за умов розвитку ринку середньо- і довгострокового капіталу, у тому числі на основі іпотеки. В Україні поки ще не створено необхідні передумови іпотеки, особливо це стосується правових (правова єдність земельної ділянки і розміщених на ній будинків, споруд і насаджень; безпека іпотеки; регулювання організації й діяльності іпотечних банків) та інституціональних (формування спеціалізованих іпотечних банків; організація державної реєстрації прав на нерухоме майно; наявність біржового ринку цінних паперів) передумов. Держава має брати активну участь у створенні необхідних передумов для розвитку іпотечних відносин і становлення системи спеціалізованих іпотечних установ. За їх наявності іпотека земель може досягти в Україні значного розвитку й відігравати важливу роль у функціонуванні ринку середньо- й довгострокового капіталу.

10. Вагомим прорахунком вітчизняного реформування вважаємо відсутність науково обґрунтованої методики – а відтак і проведення – державного моніторингу встановлення цін на первинному та вторинному ринках землі різного функціонального використання. Проведення такого аналізу дозволить державі оперативно реагувати на ринкову ситуацію та



вживати заходів для запобігання негативним тенденціям у ціноутворенні, що виявлені нами під час проведення аналізу ціноутворення на первинному ринку земель несільськогосподарського призначення, зокрема, щодо зниження ціни продажу 1 м<sup>2</sup> земель державної власності при збільшенні площі земельної ділянки та щодо низького рівня проведення аукціонів і конкурсів. Визначені тенденції мають місце в усіх регіонах України з різним ступенем прояву.

11. Державний моніторинг цін на земельні ділянки є одним з головних інструментів підвищення ефективності функціонування підприємств. Використання розробленого механізму проведення моніторингу та доступність інформації подібного роду широким колам підприємств і громадськості забезпечить прозорість ринку землі, сприятиме підвищенню ефективності діяльності підприємств. Запропонований механізм визначення показників моніторингу ринкових цін на земельні ділянки полягає у систематизації вихідної інформації (по групах земельних ділянок за чисельністю населення та типом територіально-адміністративного утворення, за площею земельних ділянок та їх функціональним використанням) та у розрахунку показників описової статистики у цих групах. Рекомендовано за розробленими формами систематизації та статистичної обробки інформації про ціни на продані земельні ділянки надавати суб'єктам ринку землі офіційну інформацію.

12. У трансформаційній економіці підтримка на досить високому рівні регуляторної функції держави у питанні ціноутворення є об'єктивною необхідністю. Тому пропонується встановити на державному рівні нижню межу цінового діапазону, диференційовану за регіонами та групами земельних ділянок. Оскільки мова йде про ціноутворення на первинному ринку землі, вважаємо припустимим застосування такого заходу, як визначення державою нижньої границі цін продажу земельних ділянок, що належать їй на правах власності. Встановлення такого обмеження на первинному ринку землі відіб'ється й на рівні цін на вторинному ринку, спричиняючи їх наближення до ринкової вартості.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### Статті у фахових виданнях:

1. Воробьев Е.М., Кадыкова И.Н. Развитие земельных отношений в экономических системах // Економіка: проблеми теорії та практики (Дніпропетровський державний університет Міносвіти України): Зб. наук. праць. Випуск 194. В 5 т. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2004. – Т.1. - С. 38-45.
2. Кадыкова И.Н. Актуальные проблемы формирования рынка земли в переходной экономике // Економіка розвитку (Харківський національний економічний університет Міносвіти України). – 2005. – №1. – С. 65–69.

3. *Кадыкова І.М.* Відносно питання про моделі реформування земельних відносин // Економіка розвитку (Харківський національний економічний університет Міносвіти України). – 2005. – №2. – С. 9–13.

4. *Кадыкова И.Н.* Теоретические аспекты исследования принципа многовариантности использования земельного участка в условиях трансформационной экономики // Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Економічна серія: Зб. наук. праць. №650. - Х.: ХНУ, 2005. - С. 32-35.

5. *Кадыкова И.Н.* Поведение субъектов рынка земли в условиях трансформационной экономики (теоретический аспект) // Вісник Національного технічного університету “Харківський політехнічний інститут”. Тематичний випуск: Технічний прогрес і ефективність виробництва: Зб. наук. праць. №33. – Х.: ХТУ “ХПІ”. – 2005. – С. 87–92.

6. *Зеленков А.В., Кадыкова І.М.* Аналіз ефективності використання інформаційних технологій в галузі управління землекористуванням // Землевпорядний вісник (Державний комітет України по земельних ресурсах). – 2005. – №3. – С. 14–16.

7. *Воробйов Є.М., Кадыкова І.М.* Формування цін на земельні ділянки в умовах аграрної реформи в Україні // Землеустрій і кадастр (ДП “Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою”). – 2006. – №3. – С. 67-74.

8. *Кадыкова І.М.* Моніторинг цін на земельні ділянки як інструмент підвищення ефективності функціонування підприємств АПК // Землеустрій і кадастр (ДП “Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою”). – 2006. – №4. – С. 41-51.

#### Тези доповідей:

9. *Vartanyan V., Kadykova I.* The global industry simulation in the strategic management courses // Інтегровані комп’ютерні технології “ІКТМ-2001”: Міжнар. науково-техн. конф. Харків, 13-16 лист. 2001 р. – Х.: Нац. аерокосм. ун-т ім. М.Є.Жуковського “Харк. авіац. ін-т”, 2001. – С. 98.

10. *Кадыкова И.Н.* Особенности формирования рынка земли в Украине // Наука і молодь: Міжнар. наук. конф. студентів та молодих учених “ПОЛІТ-2002”. Київ, 10-11 квітня, 2002 р. – К.: НАУ, 2002. – С. 227.

11. *Кадыкова И.Н.* Современный этап развития рыночной экономики Украины // Современные технологии в менеджменте: Междунар. научно-практ. конф. Алушта, 15-21 верес. 2003 р. – Х.: Нац. аерокосм. ун-т ім. М.Є.Жуковського “Харк. авіац. ін-т”, 2003. – С. 27.

12. *Воробйов Є.М., Кадыкова І.М.* Реформування відносин стосовно власності на землю // Современные информационные технологии в экономике и управлении предприятиями, программами и проектами: II Междунар. научно-практ. конф. Алушта, 13-19 верес. 2004 р. – Х.: Нац. аерокосм. ун-т ім. М.Є.Жуковського “Харк. авіац. ін-т”, 2004. – С. 114–116.

13. *Кадыкова И.Н.* Исследование принципа многовариантности использования земельного участка как объекта рыночных отношений // Современные информационные

технологии в экономике и управлении предприятиями, программами и проектами: III Междунар. научно-практ. конф. Алушта, 12-18 верес. 2005 р. – Х.: Нац. аерокосм. ун-т ім. М.Є.Жуковського “Харк. авіац. ін-т”, 2005. – С. 50–51.

14. *Кадыкова И.Н.* Информационные технологии как инструмент земельного менеджмента // Современные информационные технологии в экономике и управлении предприятиями, программами и проектами: IV Междунар. научно-практ. конф. Алушта, 11-17 верес. 2006 р. – Х.: Нац. аерокосм. ун-т ім. М.Є.Жуковського “Харк. авіац. ін-т”, 2006. – С. 55-56.

15. *Кадыкова И.Н.* Ипотека земли как перспективный напрям розвитку фінансово-кредитної системи України // Современные информационные технологии в экономике и управлении предприятиями, программами и проектами: V Междунар. научно-практ. конф. Алушта, 10-16 верес. 2007 р. – Х.: Нац. аерокосм. ун-т ім. М.Є.Жуковського “Харк. авіац. ін-т”, 2007. – С. 62-63.

## АНОТАЦІЯ

**Кадикова І.М. Формування ринку землі в умовах ринкової трансформації. – Рукопис.**

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки. – Харківський національний університет ім. В.Н.Каразіна. – Харків, 2008.

Дисертацію присвячено теоретико-методологічному дослідженню проблеми формування ринку землі в умовах трансформаційного стану економіки держави. Висвітлюються динаміка та тенденції розвитку ринкових земельних відносин в Україні та інших державах світу через історико-логічний аналіз. Проведено теоретичне дослідження щодо властивостей об'єкта та поведінки суб'єкта ринку землі.

Розроблено механізм моніторингу цін продажу земельних ділянок державної власності як інструменту підвищення ефективності управління ринковими процесами. Проведено моніторинг цін на ринку земель України. Рекомендовано удосконалити методи державного регулювання ціноутворення на первинному ринку землі через встановлення нижньої межі цін на земельні ділянки.

**Ключові слова:** земельна рента, ринок землі, поведінка суб'єктів ринку, ціна земельної ділянки, моніторинг цін, державне регулювання, ринкова трансформація.

**АННОТАЦИЯ**

**Кадыкова И.Н. Формирование рынка земли в условиях рыночной трансформации. - Рукопись.**

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.01 – экономическая теория и история экономической мысли. – Харьковский национальный университет им. В.Н.Каразина. - Харьков, 2008.

Диссертация посвящена теоретико-методологическому исследованию проблемы формирования рынка земли в условиях трансформационного состояния экономики государства. Раскрыты теоретико-методологические основы исследования рынка земли. Земельные отношения определены как комплекс экономических, экологических, географических, социальных и морально-этических отношений, который выделяет землю среди всех других объектов материального мира и требует особого подхода к регулированию ее рыночного обращения. Освещаются динамика и тенденции развития рыночных земельных отношений в Украине и других странах мира посредством историко-логического анализа.

Проведена структуризация рынка земли по восьми критериям: стадия функционирования рынка, уровень формирования, целевое назначение земель, функциональное использование земель, экономико-территориальный признак, степень обустройства земель, характер их использования, специфика прав владения. В результате выделены и систематизированы виды земельных субрынков.

Методами теоретико-множественного анализа проведено теоретическое исследование относительно свойств объекта и поведения субъекта рынка земли: выделены и взаимоувязаны множества физически возможных, юридически позволенных и экономически выгодных вариантов функционального использования земельного участка, а также множества физически осуществимых, юридически позволенных, экономически выгодных и морально допустимых вариантов поведения экономического субъекта. Получило дальнейшее развитие исследование принципов поведения субъектов в контексте трансформации рыночной экономики: выделены возможные и наиболее вероятные в различных экономических условиях теоретические модели поэтапного принятия решений субъектом рыночных отношений при выборе вариантов своего поведения.

Определены сущность, структура и основные особенности формирования рынка земли в трансформационной экономике. Разработан механизм мониторинга цен продажи земельных участков государственной собственности как инструмента повышения эффективности управления рыночными процессами. Проведена апробация предложенного механизма – выполнен мониторинг цен на первичном рынке земель Украины. Это позволило выявить имеющиеся тенденции в ценообразовании: наличие обратной связи между удельной ценой и площадью земельных участков; невысокая степень развития методов продажи, основанных на принципах конкуренции.

Наличие обратной связи между удельной ценой и площадью земельных участков оценено как негативная тенденция на первичном рынке земель несельскохозяйственного использования, поскольку, уступая свое монопольное право собственности, государство может обеспечить установление цены продажи без учета площади земельного участка. Это приведет к увеличению поступления средств от продажи земель государственной собственности в местные и государственный бюджеты.

Для обеспечения в рамках государственного регулирования в сфере ценообразования объективности и законности проведения оценки земель, контроля в этой сфере предложено на стадии формирования первичного рынка земли установить рекомендованную государством нижнюю границу цен на земельные участки. Разработан механизм определения минимально допустимых цен для каждого региона на основании расчета модальных и медианных значений цен в разрезе групп земельных участков по численности населения территориально-административного образования, к которому относится земельный участок, и по функциональному использованию земельного участка после продажи.

**Ключевые слова:** земельная рента, рынок земли, поведение субъектов рынка, цена земельного участка, мониторинг цен, государственное регулирование, рыночная трансформация.

## SUMMARY

**Kadykova I.N. Land Market Formation in Market Transformation Conditions. - Manuscript.**

The thesis is submitted for the Candidate's degree in Economics, speciality 08.00.01 – Economics and Economic Concept History. – Kharkiv National University named after V.N. Karazin. - Kharkiv, 2008.

The thesis is devoted to theoretical and methodological research of land market formation problem in transformational state's economics conditions. Dynamic and tendency of land relations development in Ukraine and another counties has been illustrated through historical and logical analysis. The theoretical research of land market object's characteristics and behavior of a land market person has been performed.

The mechanism of price monitoring for state land has been elaborated. It is a tool of increasing effectiveness of market management. The price monitoring for Ukrainian primary land market has been implemented. Recommended floor land prices have been proposed to establish in an initial stage of primary land market formation.

**Key words:** land rent, land market, behavior of a market person, land price, price monitoring, governmental regulation, market transformation.

**КАДИКОВА ІРИНА МИКОЛАЇВНА**

**ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ  
В УМОВАХ РИНКОВОЇ ТРАНСФОРМАЦІЇ**

Спеціальність 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки

**АВТОРЕФЕРАТ**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата економічних наук

Відповідальний за випуск  
д.е.н., проф. Воробйов Є.М.

Підписано до друку 01.02.2008 р.  
Ум. друк. арк. 0,9. Замовлення 93.  
Тираж 100 прим. Безкоштовно.

---

Національний аерокосмічний університет ім. М.Є.Жуковського  
“Харківський авіаційний інститут”  
61070, Харків-70, вул. Чкалова, 17  
<http://www.khai.edu>  
Видавничий центр “ХАІ”  
61070, Харків-70, вул. Чкалова, 17  
[izdat@khai.edu](mailto:izdat@khai.edu)